

УДК 336.226.212.1

Бобох Н. М., аспірантка (Волинський національний університет імені Лесі Українки, м. Луцьк)

СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ОПОДАТКУВАННЯМ НЕРУХОМОСТІ: СВІТОВИЙ ДОСВІД

Проаналізовано практичні аспекти управління оподаткуванням нерухомості в деяких країнах, а саме: специфіку розподілу повноважень при формуванні податкової політики і адмініструванні податку, механізми нарахування і сплати податків, подання оскаржень, виписування рахунків тощо.

The practical aspects of management taxation of the real estate are analysed in some countries, namely: specific of distributing of plenary powers at forming of tax policy and administration of tax, mechanisms of extra charge and payment of taxes, presentation of appeals, excerpption of accounts, and others like that.

Введення податку на нерухоме майно дало б змогу наблизити податкове законодавство України до діючих в розвинутих країнах систем оподаткування, в яких нерухомість є об'єктом оподаткування, та розширило б доходну базу органів місцевого самоврядування.

Однак умови розвитку ринку нерухомості в Україні відмінні від аналогічних ринків інших країн, тому при підготовці податкового законодавства не варто повністю копіювати законодавство та систему адміністрування податку якоїсь країни. Але водночас проаналізувавши досвід зарубіжних країн, можна виокремити і застосувати з поправкою на національні особливості певний позитивний досвід з метою уникнення помилок в майбутньому.

Проблеми, пов'язані з удосконаленням системи оподаткування нерухомості України та наближенням її до рівня розвинутих країн через свою важливість є предметом наукового дослідження у працях багатьох зарубіжних та вітчизняних авторів. Серед зарубіжних науковців, які присвячували свої публікації різним аспектам оподаткування нерухомості, можна назвати таких, як: Р. Арно, Дж. Янг, П. Самуельсон, Дж. Здроу, Г. Саймон, а серед вітчизняних: А. А. Багрій, А. Ю. Бережна, О. А. Гриценко, А. С. Дубоносова, В. М. Заяць, С.А. Музиченко, Н. В. Павліха, В. І. Павлов, В. І. Стіпахно, В.Д. Чекина та ін. Вони окреслюють окремі аспекти світового досвіду використання податків на нерухомість, в тому числі в частині управління оподаткуванням нерухомого майна, проблеми та перспективи його

го запровадження.

В той же час, чимало питань потребують ґрунтовних досліджень. Серед них: проблема розподілу повноважень з адміністрування податку на нерухомість між центральними і місцевими органами влади, методика оцінювання вартості майна для цілей оподаткування, механізми оскарження неправильного нарахування податку, відсутність єдиного реєстру нерухомості й інформаційне забезпечення та ін.

Метою дослідження є аналіз зарубіжного досвіду в сфері управління оподаткуванням нерухомості з можливістю його використання в Україні.

Управління оподаткуванням нерухомості складається з розробки правової бази та положень, які регулюють процес оподаткування, включаючи визначення: 1) видів нерухомого майна та тих, хто має право власності на нерухомість, яка буде оподатковуватися; 2) тих, хто звільняється або може звільнитися від оподаткування; 3) методів визначення вартості з метою оподаткування; 4) процедури подання оскаржень; 5) розподілу повноважень з питань оподаткування між різними рівнями влади; 6) кадрового та матеріально-технічного забезпечення; 7) пріоритетності прав на податкові застави та інші адміністративні процедури та процеси, яких треба дотримуватись.

При розробці законодавства, що регулює оподаткування нерухомості, постає одне з найважливіших питань: яким чином розподілити повноваження із адміністрування податку на нерухоме майно між різними рівнями влади — які повноваження слід передати органам місцевого самоврядування, а які залишити у компетенції центральних органів влади.

Найбільш оптимальним є варіант, коли держава залишає за собою повноваження формувати податкову політику та визначати безпосередньо структуру податку на нерухоме майно, а на місцеві органи влади покладається обов'язок адміністрування цього податку. В такому випадку центральні органи влади зможуть забезпечити, щоб податок на нерухоме майно належним чином вписувався у загальнодержавну систему оподаткування, а місцева влада буде мати змогу своєчасно та з повною обсязі забезпечувати наповнення свого бюджету. Такий підхід дає можливість застосовувати на всій території країни один і той же принцип оподаткування податком на нерухомість. У цьому випадку фахівці місцевих органів влади матимуть змогу максимально зосередити свою увагу на визначенні всіх об'єктів нерухомості, оцінці їх вартості, розрахунку податку, повноті та своєчасності його сплати, оскільки вони краще знають, які об'єкти нерухомості знаходяться на їх території, і без зайвих зусиль зможуть забезпечити включення всіх цих об'єктів до податкового реєстру [1].

У розвинутих країнах лише нечисленні національні уряди отримують прибутки від податків на нерухомість, тому що в значній мірі діяльність регіональних і місцевих органів влади фінансується саме з податків на

нерухомість. У таких країнах, як США, Канада, Великобританія, Нідерланди більше 70% від податків на нерухомість витрачається на діяльність місцевих органів влади. Там, де місцеві органи влади залежать від податків на нерухомість, вони намагаються брати активну участь в управлінні податковою системою і встановленні ставок податків.

У країнах, де система оподаткування активно керується національним урядом, окремі податкові ставки можуть бути встановлені національним законом. Найчастіше національним урядом встановлюються мінімальні та (чи) максимальні ставки, при цьому місцеві органи влади коригують ставки податків у дозволених межах.

У багатьох європейських країнах ставки податку на нерухоме майно визначаються на місцях з урахуванням зональних коефіцієнтів.

У більшості країн законодавство передбачає право органів місцевої влади в судовому порядку вилучати і продавати нерухомість у разі несплати податку за неї [2, 44].

Однак в окремих країнах процес адміністрування податку традиційно здійснюється на центральному рівні, і змінити старі стереотипи та передати ці повноваження органам місцевого самоврядування на практиці виявляється не так вже й легко.

Так, тривалий час державна податкова служба Вірменії не погоджувалася із закріпленням за місцевими органами влади функцій з адміністрування податку на нерухомість та контролю за його надходженнями. Однак, врешті-решт у цій країні був прийнятий законодавчий акт, яким місцевим громадам було передано функцію адміністрування податку на нерухомість та надані суттєві повноваження щодо контролю за його нарахуванням і надходженням до бюджету. Цей закон у Вірменії був прийнятий під тиском Ради Європи, яка вимагала у цьому питанні провести децентралізацію. Навіть після прийняття Вірменією зазначеного законодавчого акту такі важливі функції, як визначення й оцінка вартості об'єктів нерухомого майна, все-таки залишилися у юрисдикції державних органів влади.

Багато національних урядів створюють та підтримують кадастрову систему, розсилають форми податкових декларацій, збирають податки, і тому зменшують відповідні суми, які отримають регіональні і/або місцеві органи влади.

У багатьох країнах існують певні системи кадастрів, призначені для обліку інформації про власність. Принципи побудови таких систем можуть бути різними і варіюватися від ведення декількох реєстрів, що найчастіше здійснюється на різних рівнях державної влади, до ведення єдиного реєстру з державному масштабі.

Історично кадастр у кожній державі вводився в цілях оподаткування нерухомості. Нині кадастр відіграє важливу роль не тільки в оподаткування нерухомості, а й у захисті прав власності, інформаційному забезпеченні да-

ними про нерухомість, перспективному плануванні розвитку територій і управлінні ними, оцінці нерухомості, ролі цієї оцінки в оподаткуванні.

Як один з елементів оціночного процесу передбачений обмін інформацією між різними зацікавленими рівнями державної влади, а від платників податків може вимагатися надання додаткової інформації в разі потреби. У більшості розвинутих країн платники податків мають можливість ознайомитися у муніципалітеті з інформацією щодо оподаткування їх нерухомого майна, щоб впевнитися у справедливості та правильності оцінки їх нерухомості [3, 25].

В країнах з розвинутою податковою системою кадастри підтримуються на найбільш ефективному регіональному рівні, там, де окремі муніципалітети є отримувачами надходжень від податків. Професійно підготовлені оцінювачі здійснюють оцінку нерухомості з метою оподаткування.

З метою ідеально справедливого оподаткування податкова база може щорічно переоцінюватися, так як це робиться у Канаді [4, 8]. Звичайно, цього порядку на практиці важко дотримуватися, оскільки не завжди легко можна знайти для цього кошти в бюджет і тоді доводиться шукати альтернативні рішення. Це, зокрема, може бути періодична переоцінка, наприклад, кожні три, чотири або п'ять років.

Платники податків є особисто відповідальними за сплату податків на нерухомість, хоча, як правило, центральні, регіональні чи муніципальні органи влади виписують рахунок на його сплату. У багатьох країнах вимагається оплата всієї суми одним внеском, в деяких – діє положення про сплату податків частинами. Це зроблено для допомоги платникам податків, або через особисті та фінансові труднощі. Якщо сума податків на нерухомість збільшується і уряд все більше розраховує на надходження від цього податку, то уряди багатьох країн дозволяють виплату піврічними, кварталними, чи місячними внесками. У Данії та в інших країнах органи місцевої влади уповноважені визначати кількість внесків.

У багатьох країнах податкові відділи є повністю комп'ютеризованими. Процедуру виписування рахунків стандартизовано, у рахунок включені ім'я та адреса платника податків, визначено період, за який сплачується податок, адреса земельної ділянки, оцінка об'єкту нерухомості для визначення податку, поточна ставка податку, сума податку, а також надається перелік інших належних платежів за поточний чи минулі роки.

Як і кожна система оподаткування, система податків на нерухоме майно включає в себе умови і процедури для оскаржень податків платниками. Як правило, існують такі підстави для оскаржень, як: помилка у рахунку на податок та неправильна оцінка.

Помилка у рахунку на податок може виникнути з помилки в розрахунку чи в описі нерухомості. Оскарження з приводу неправильності оцінки може бути подане на підставі того, що інші подібні види нерухомості були оцінені

нижче, а тому до нерухомості платника податку поставилися несправедливо порівняно з іншими видами нерухомості.

Часто платник податку повинен сплатити нарахований податок до подання оскарження. Потім, якщо оскарження вирішується на користь платника податку, сума податку зменшується, а надлишок сплаченого податку повертається платнику разом з відсотками від дати сплати за податки.

Для того, щоб мати можливість оскаржити несправедливу оцінку, інформація щодо оцінки нерухомості є доступною для громадськості, тому у більшості країн громадяни можуть ознайомитися з реєстрами податків на нерухомість даної місцевості в офісі оцінювача чи у муніципалітеті. Як правило, ці реєстри включають таку мінімальну інформацію: визначення об'єкту нерухомості для оподаткування, адресу, за якою знаходиться нерухомість, дату проведення оцінки з метою оподаткування, суму оцінки. Деякі платники податків звертаються до незалежного кваліфікованого оцінювача нерухомості чи фірми, яка спеціалізується на поданні оскаржень по податках на нерухомість, для того, щоб вони допомогли їм подати первинне оскарження оцінювачу податків [1].

У тому разі, коли платник податку не задоволений вирішенням питання, він має право звернутися з оскарженням до вищої інстанції. З огляду на те, що оподаткування нерухомості вважається складним питанням, деякі органи місцевої влади мають спеціальні суди, де розглядаються виключно такі питання.

Податкове законодавство більшості країн передбачає, що несплачені податки на нерухомість створюють переважне право на "податкову заставу" нерухомості (переважне право на утримання грошових сум після реалізації заставленої нерухомості для сплати податку). За несплату податків на нерухомість уряд може накласти арешт на нерухомість та продати її з аукціону, щоб покрити суми боргів. Встановлена законодавством пріоритетність "податкових застав" є дуже важливим фактором у дотриманні законів власниками нерухомості та для створення середовища, в якому неурядові структури допомагають у нагляді за дотриманням законів. Наприклад, оскільки податки створюють переважне право "податкової застави" нерухомості, пріоритетне перед звичайною заставою нерухомості, то фінансові організації, які надають позику для фінансування нерухомості, дуже ретельно перевіряють факти сплати всіх податків на нерухомість тими, кому вони позичають гроші.

Для того, щоб система оподаткування нерухомості працювала ефективно, кожній країні потрібні фахівці з питань оцінки нерухомості, кадастру, юриспруденції, судочинства, бухгалтерії і менеджменту. У найбільш розвинених країнах є багато професійних спілок і об'єднань, які проводять постійне навчання для своїх членів (податкових інспекторів, оцінювачів, бухгалтерів, юристів, які спеціалізуються на окремих аспектах системи опо-

даткування нерухомості).

Розглянемо особливості управління оподаткуванням нерухомості в окремих країнах.

Місцева влада встановлює ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування у Нідерландах, Франції, Великобританії та Канаді, тому вона помітно коливається в різних адміністративно-територіальних одиницях.

База оподаткування в Нідерландах встановлюється державною оцінкою [5, 232]. Місцева влада наділена найширшими повноваженнями у виборі розмірів ставок (податкова ставка розрізняється для кожного органа місцевого самоврядування приблизно між 0,1 та 0,9 % вартості).

У Німеччині общини мають право збільшувати федеральні ставки податків на нерухоме майно, які визначаються відповідно до Закону про оцінку майна та стягнення з нього податків, використовуючи різні коефіцієнти. Ставки збільшуються на місцевий коефіцієнт, що може становити від 280 до 600%, у силу чого кінцева ставка становить від 0,98 до 2,1% податкової вартості майна. Переоцінку майна здійснюють кожні 3 роки.

У Великобританії право стягувати на певній території податок наданий найнижчому рівню адміністративного розподілу. Ставка за оренду нежилых приміщень встановлюється центральним урядом і збирається органами місцевого самоврядування. У цьому випадку доходи йдуть у загальний фонд, з якого вони потім перерозподіляються в органи місцевого керування відповідно до кількості жителів цього округу [4, 8].

У Швеції інформація про податкову вартість нерухомості зберігається в реєстрі оподаткування нерухомості, що входить в систему "Банк даних про нерухомість", і може бути продемонстрована чи роздрукована для будь-якої зацікавленої особи з терміналу, що має доступ до "Банку даних про нерухомість" [6].

Податкові органи отримують інформацію про новостворену нерухомість з Національного землемірного управління Швеції, інформацію про дозвіл на забудову чи знесення споруд на новій нерухомості надходить від муніципалітету. В результаті, власник новоствореної нерухомості має надіслати заповнену форму з описом своєї нерухомості в податкову службу. Такі форми щорічно мають заповнювати власники нерухомості з житловим будинком на 1-2 сім'ї. Форма містить 22 запитання, причому, в залежності від відповіді, кожна деталь (площа будинку, житлова площа, стандарт вікон, дверей, вік будинку та час останнього ремонту, відремонтована площа, наявність пральних машин, тощо) будинку оцінюється певним коефіцієнтом. Після підбиття суми власник направляє форму в податкову службу.

Податок на нерухомість у США наочно демонструє втілення принципу поділу податкових доходів у бюджеті штатів і місцевих органів влади. На практиці цей податок містить у собі величезну кількість окремих податків,

тому що майже всі території, що володіють правом вводити місцеві податки, стягують свої власні податки на майно. Так, нерухомість оподатковується фінансовими органами штатів, муніципалітетів, графств, шкільних округів. Таким чином, об'єкти майнового податку можуть оподатковуватись двічі, тричі, а то й чотири рази.

Місцева влада встановлює ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Міста визначають, якими будуть витрати на їх діяльність наступного року, і підраховують рівень доходу від податку на продаж, міждержавних трансфертів, інших місцевих податків і зборів. Після цього прогнозовані доходи віднімаються від очікуваних витрат. Різниця і буде сумою доходу, яку необхідно одержати від податку на нерухомість. Ця сума ділиться на оцінну вартість нерухомості, яка підлягає оподаткуванню.

Середній розмір податкової ставки по всій країні - 1,4%. Однак, наприклад, в штаті Массачусетс максимальна ставка податку на нерухомість дорівнює 2,5%. В цьому штаті для її підвищення потребується схвалення виборців. Податкові ставки обчислюються відділами та агентствами місцевого самоврядування. Виборні органи затверджують його в процесі обговорення бюджету і вносять рішення щодо розміру збору від майнового податку на наступний рік.

Сполучені Штати надають особливій важливості підтримці цього податку як головного джерела надходжень у місцеві бюджети. Уряд штату компенсує надання будь-якого виду пільг. У результаті таких грантів з боку штатів органи місцевого самоврядування мають можливість підвищувати свої податки без посилення податкового тягаря для малозабезпеченої частини населення.

Податок стягується один раз на рік, на багатьох територіях платники можуть виплачувати його вроздріб протягом усього року. Визначенням ринкової вартості нерухомості займається спеціальна офіційна особа - оцінювач, який веде оцінний перелік об'єктів, що підлягають оподаткуванню, що знаходяться в межах юрисдикції конкретного органу місцевого самоврядування. В більшості муніципалітетів вони також виписують рахунки на сплату податків; однак, збирання податків часто проводиться окремо обраною або призначеною посадовою особою.

Інформація про кожну одиницю нерухомості дістається шляхом видачі дозволу на нову власність та свідоцтва про порядок наявного майна [7, 101].

Дані про всі об'єкти нерухомості в межах графства доступні для громадян. Якщо громадянин вважає, що майно оцінене неправильно, зроблена оцінка оскаржується і у разі наведення переконливих аргументів оцінену вартість буде змінено. Доступність інформації та простота оціночного процесу сприяється громадськістю США як справедливо діюча система.

У Польщі центральний уряд встановлює максимальну ставку, і, наскільки відомо, майже всі польські гміни застосовують саме цю ставку на практиці,

хоч їм надано право самостійно визначати пільги та стимули. Ставка встановлюється для кожного податкового року радою гміни з прийняттям відповідної резолюції [5, 253]. Кожна гміна відповідає за визначення, реєстрацію та оцінку оподатковуваного нерухомого майна, а також за збір податку. Податок адмініструється переважно на рівні гмін. Однак функція забезпечення податкової дисципліни покладена на центральний уряд.

В Іспанії податок стягується щорічно органами місцевого самоврядування. База оподаткування - кадастрова вартість. Вона переоцінюється кожні вісім років Кадастровим управлінням (державною структурою, що займається переписом, оцінкою і переоцінкою майна) з посиленням на ринкову вартість майна, включаючи вартість землі і споруд [8, 22]. Податок платиться в місцеву мерію, яка і встановлює ставки. Щоб не турбуватися про терміни і суми виплат, в мерії можна залишити номер вашого банківського рахунку, і податок зніматиметься щороку автоматично. Так само робиться і з комунальними розрахунками.

Таким чином, підсумовуючи все вищесказане, можна зробити наступні висновки:

1. Податки на нерухоме майно встановлюються на рівні центрального, регіонального уряду чи органів місцевого самоврядування, майже в усіх країнах податкові надходження зараховуються до місцевих бюджетів.

2. Податкова політика щодо нерухомості належить до компетенції державних органів влади, тоді як адміністрування податку зазвичай передається до компетенції органів місцевої влади, які здійснюють оцінку і облік нерухомого майна.

3. Велику роль в системі управління оподаткуванням нерухомості відіграють кадастри, де акумулюється інформація про нерухомість.

1. [http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter 202.html](http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter%202.html). - Барбара Н. Макленнон, Річард Е. Бонз, Падко. Оподаткування нерухомості. 2. Заяць В. М. Напрями розвитку системи оподаткування та оцінки нерухомості в Україні // Фінанси України. - 2007. - №3. - с.41-49. 3. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно // Економіст. - 2008. - №6. - с.23-27. 4. Музиченко С.А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // Формування ринкових відносин. - 2006. №8. - с.8-15. 5. Якушик І.Д., Литвиненко Я.В. Податкові системи зарубіжних країн: Довідник. - К.: «МП Леся», 2004. - 480с. 6. <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter202.html>. - Хелен Мартенсон. Податки в Швеції. 7. Крисоватий А.І., Мельник В.І. Місцеві податки у США та особливості їх справляння // Фінанси України. - 1999. - №1. - с.100-105. 8. Чубук Л.П. Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики // Фінанси України. - 2004. - №3. - с.99-105.

Рецензент: завідувач кафедри державних фінансів Волинського національного університету, проф., д. е. н. Карлін М. І.

